

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-10-30-30-15/10/2014

Date de publication : 15/10/2014

ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles – Déclaration de command et d'adjudicataire

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles

Titre 1 : Mutations autres que les échanges

Chapitre 1 : Principes de taxation

Section 3 : Mutations à titre onéreux de nature particulière

Sous-section 3 : Déclaration de command et d'adjudicataire

Sommaire :

I. Déclaration de command

A. Définition de la déclaration de command

B. Régime fiscal de la déclaration de command

1. Perception de la taxe fixe

2. Exigibilité de l'impôt de mutation

II. Déclaration d'adjudicataire

I. Déclaration de command

A. Définition de la déclaration de command

1

L'acquéreur d'un immeuble peut se réserver dans le contrat de vente la faculté d'élire command, c'est-à-dire le droit de désigner dans un certain délai une tierce personne, son « command » ou son « ami », qu'il ne fait pas connaître pour le moment et qui prendra le contrat à son compte. L'indication que l'acquéreur fait de cette tierce personne qui devra prendre sa place constitue la déclaration de command ou d'ami.

Lorsqu'elle est faite dans le délai fixé par la loi, cette déclaration s'incorpore à l'acte de vente et ne forme avec lui qu'un seul et même tout.

B. Régime fiscal de la déclaration de command

1. Perception de la taxe fixe

10

La déclaration de command faite par acte séparé n'est soumise qu'à la taxe de publicité foncière au taux fixe prévu par l'[article 686 du code général des impôts \(CGI\)](#).

20

Toutefois, cette perception est subordonnée à l'accomplissement des conditions suivantes :

- la faculté de déclarer command a été réservée dans l'acte de vente ou dans l'adjudication ;
- la déclaration est faite par acte public. Toutefois, elle pourrait être faite par acte sous seing privé, si cet acte était déposé avant l'expiration du délai indiqué ci-dessous, dans une étude de notaire avec reconnaissance de signatures ;
- la déclaration doit être notifiée à l'administration dans les vingt-quatre heures de la vente ou de l'adjudication (CGI, art. 686).

Dans le cas des actes affectés de condition suspensive voir **I-B-2 § 40**.

Le délai de vingt-quatre heures doit être calculé d'heure à heure ; si l'heure du contrat n'est pas indiquée, la notification peut être faite dans toute la journée du lendemain. Si le lendemain de la vente est un jour de fermeture des bureaux, il n'est pas compté dans ce délai.

La notification est faite, soit par acte d'huissier, soit par la présentation de la déclaration de command à la formalité.

Remarque : La déclaration de command contenue dans l'acte même de vente ne donne ouverture à aucun droit et sa notification à l'administration n'est pas nécessaire.

30

La déclaration de command est soumise à la formalité fusionnée. Pour qu'elle bénéficie de l'application de la taxe fixe, il faudrait, à défaut de notification par acte d'huissier au service de la publicité foncière compétent, que la formalité fusionnée soit requise dans le délai de vingt-quatre heures précité. Or, dans beaucoup de cas, ce délai ne peut pas être respecté par suite de la distance qui sépare le service de la publicité foncière du lieu de résidence du rédacteur de l'acte.

C'est pourquoi il est admis que la taxe fixe est applicable, toutes autres conditions étant supposées remplies, dans l'une des situations ci-après :

- la déclaration de command est présentée à la formalité fusionnée, avec l'adjudication ou le contrat de vente, dans le délai de vingt-quatre heures ;

- elle est notifiée par acte d'huissier, dans ce même délai, au service de la publicité foncière compétent (si plusieurs services de la publicité foncière sont compétents, il suffit que la notification soit faite à celui qui est chargé de percevoir les droits) ;
- elle est notifiée par acte d'huissier, dans le délai susvisé, au service des impôts de la résidence du rédacteur de l'acte (la justification de cette notification doit alors être fournie lors de l'exécution de la formalité fusionnée) ;
- la déclaration de command est enregistrée, à ce service des impôts dans le délai de vingt-quatre heures : la formalité est effectuée moyennant paiement du droit fixe et la publication ultérieure de cet acte, lors de la présentation à la formalité fusionnée de l'adjudication ou du contrat de vente, ne donne lieu à aucune perception particulière au profit du Trésor.

2. Exigibilité de l'impôt de mutation

40

Si les conditions exposées au **I-B-1 § 10 à 30** ne sont pas remplies, la déclaration de command doit être considérée comme entraînant une nouvelle mutation de l'immeuble et doit être taxée en conséquence ([CGI, art. 686](#)).

Il en est de même lorsqu'elle modifie la substance du contrat primitif, même si elle intervient dans le délai et les formes précitées. Mais la taxe fixe est seule exigible si l'acquéreur n'élit command que pour une partie des biens acquis ou s'il élit plusieurs commands et divise entre eux les biens acquis.

Dans le cas où l'acte de vente ou l'adjudication est affecté d'une condition suspensive et qu'en application des dispositions combinées des [articles 676 du CGI](#) et [686 du CGI](#), l'exigibilité des droits de mutation est subordonnée à la réalisation de la condition suspensive, la Cour de cassation a précisé que, et dès lors que la déclaration de command, prévue dans l'acte, a été faite dans le délai fixé par la loi, " elle forme un tout indivisible avec celui-ci, de sorte que l'obligation de la notifier à l'administration fiscale se trouve suspendue jusqu'à la réalisation de la condition suspensive" ([Cass. com. arrêt du 11 mars 2014, n° 13-12469 ECLI:FR:CCASS:2014:CO00262](#)).

II. Déclaration d'adjudicataire

50

L'avoué ou l'avocat qui se porte adjudicataire à l'occasion d'une vente volontaire agit en tant que simple particulier.

Il opère dans le cadre de son ministère lorsqu'il intervient dans une adjudication à la barre du tribunal ou devant notaire commis. Il dispose alors, s'il est le dernier enchérisseur, d'un délai de trois jours pour faire déclaration d'adjudicataire, c'est-à-dire pour désigner le véritable acquéreur et fournir son acceptation ou représenter son pouvoir ([ancien code de procédure civile, art. 707](#), dans sa version abrogée au 01 janvier 2007).

Cette déclaration peut être faite, soit au greffe sur le cahier des charges, à la suite de l'adjudication, soit devant notaire.

Elle ne donne lieu à aucune perception dans le premier cas ; elle est passible de l'imposition fixe lorsqu'elle est rédigée devant notaire ([CGI, art. 680](#)).

Les déclarations d'adjudicataires faites au greffe conformément à l'article 707 de l'ancien code de procédure civile sont assujetties à une taxe fixe de publicité foncière de 25 euros lorsque la publicité n'en est pas requise en même temps que celle des actes passibles de l'imposition proportionnelle ([CGI, art. 687](#)).

Remarque : La profession d'avoué a été supprimée à compter du 1er janvier 2012 par la [loi n° 2011-94 du 25 janvier 2011 portant réforme de la représentation devant les cours d'appel](#).

60

Faute d'avoir déclaré adjudicataire dans les trois jours, l'avoué ou l'avocat dernier enchérisseur est réputé adjudicataire en son nom personnel, mais il est autorisé à déclarer command dans les vingt-quatre heures de ce délai.

70

De son côté, l'adjudicataire désigné par l'avoué peut lui-même se réserver la faculté d'élire command. Le délai de vingt-quatre heures pour exercer cette faculté court du jour de la déclaration d'adjudicataire et non du jour de l'adjudication.

80

*Dès lors qu'au cours du délai de 3 jours indiqué au **II § 60**, le client d'un avoué a, moyennant un supplément de prix, présidé au partage par lots de la propriété entre deux futurs acquéreurs qui ont remis à l'avoué des pouvoirs antidatés pour se rendre adjudicataires, une cour d'appel a pu déduire de ces constatations l'existence d'une double mutation, sans qu'il y ait lieu de rechercher la nature juridique des rapports liant l'enchérisseur et l'avoué, ni les effets juridiques de la déclaration d'adjudicataire ([Cass. civ., arrêt du 27 octobre 1969](#)).*

90

L'[article 707 de l'ancien code de procédure civile](#) a cessé de s'appliquer à l'égard des procédures de saisies immobilières n'ayant pas donné lieu au dépôt du cahier des charges prévu à l'article 688 du Code de procédure civile avant le 1er janvier 2007, conformément aux dispositions des [articles 166 et 168 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006](#) modifié par le [décret n° 2009-160 du 12 février 2009](#) pris pour l'application de l'[ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008](#) portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble .

100

L'avocat dernier renchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant ([article R. 322-46 du code des procédures civiles d'exécution](#)).